Ekspert Nieruchomości
ul. Krowoderskich Zuchów 20/20
+48 698 650 656
dariusz.winiarski@ekspertnieruchomosci.eu

Rynek najmu mieszkań - czy bańka cenowa już pęka?

Czy lepiej wynajmować, czy wziąć kredyt? Czy w obliczu coraz bardziej prawdopodobnej recesji warto obecnie zainwestować w mieszkania na wynajem?

Według analizy przedstawionej na portalu propertynews.pl, opłacalność najmu mieszkań spada w Polsce z powodu wzrostu kosztów utrzymania nieruchomości i niższych stóp zwrotu z wynajmu. Zdaniem ekspertów, rentowność najmu mieszkań spadła z około 7-8% do około 4-5% w ciągu ostatnich kilku lat.
Z drugiej strony, w artykule superbiz.se.pl znajdujemy kalkulację dowodzącą, że w obecnych warunkach cenowych na rynku nieruchomości, lepszym rozwiązaniem niż wynajem może być zakup mieszkania na kredyt. Autorzy artykułu porównują koszty miesięcznego spłacania kredytu z kosztami miesięcznego wynajmu i wskazują, że na dłuższą metę koszty kredytu mogą być niższe niż koszty wynajmu. Opłacalność najmu mieszkań w Polsce jest zatem obecnie (kwiecień 2023) niższa niż w poprzednich kilkunastu miesiącach, a w dalszej perspektywie może się jeszcze obniżyć.

Należy pamiętać, że sytuacja na rynku nieruchomości może ulec zmianie w niedalekiej przyszłości, co może wpłynąć na opłacalność najmu mieszkań. W szczególności, czynnikiem makroekonomicznym o potężnym wpływie na rynek najmu i ogólnie rynek nieruchomości jest wzrastające ryzyko wejścia gospodarki światowej w głęboką recesję. Cykle na rynku nieruchomości są ściśle związane z cyklem gospodarczym. W okresach hossy, kiedy popyt na nieruchomości rośnie, inwestorzy chętniej nabywają nieruchomości, oczekując na wzrost cen, co z kolei prowadzi do dalszego ich wzrostu. W okresach recesji natomiast, sytuacja na rynku pracy jest trudna, a wielu ludzi traci pracę lub otrzymuje niższe wynagrodzenie. W takiej sytuacji mniej osób decyduje się na kupno lub wynajem nieruchomości, co prowadzi do spadku cen. Jednym z efektów recesji gospodarczej jest również wzrost liczby nieruchomości na rynku, co może doprowadzić do dalszego spadku cen. W okresie hossy, kiedy popyt na nieruchomości przewyższa podaż, ceny rosną, co zachęca deweloperów do budowy nowych nieruchomości. W okresie spadku gospodarczego, kiedy popyt spada, liczba nieruchomości na rynku może wzrosnąć, co prowadzi do dalszego spadku cen.Warto zauważyć, że sytuacja na rynku nieruchomości w okresie recesji zależy również od

Ekspert Nieruchomości
ul. Krowoderskich Zuchów 20/20
+48 698 650 656
dariusz.winiarski@ekspertnieruchomosci.eu

rodzaju kryzysu. Na przykład, w czasie kryzysu finansowego w latach 2008-2009, rynek nieruchomości w Polsce nie odnotował dużego spadku cen, ponieważ kryzys finansowy nie przyczynił się do wzrostu bezrobocia. Obecnie grożący nam kryzys może już przybrać "klasyczną" formę, ze względu na zauważalny na rynku spadek aktywności gospodarczej, którego następstwem może być wzrost bezrobocia.

Czy w pierwszej połowie roku 2023 warto zatem inwestować w mieszkania na wynajem? Jak zwykle w ekonomii - nie ma jednoznacznej odpowiedzi, oprócz "to zależy". Jeżeli świat popadnie w recesję gospodarczą, to tym razem popyt na najem może spadać, a to może prowadzić do spadku cen. Pierwsze symptomy tego już są, o czym przeczytasz w artykule na propertynews.pl oraz na investing.com Progam "bezpieczny kredyt 2%" jest dodatkowym bodźcem wpływającym na obniżenie popytu na najem w Polsce, poprzez nieuchronny odpływ wielu klientów w kierunku kredytów.
Z drugiej strony, nieruchomości uznawane są za jeden z najlepszych sposobów na inwestycję w czasie kryzysu, ze względu na ich stabilność i trwałość. Z tego punktu widzenia, ceny najmu mogą pozostać stabilne lub nawet wzrosnąć w okresie kryzysu.

Polecam źródła:
propertynews.pl
superbiz.se.pl
forsal.pl
investing.com

+48 698 650 656
www.ekspertnieruchomosci.eu

EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI